



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Langerak, achter Lekdijk 156'



Gemeente Molenlanden

Nota zienswijzen

‘Langerak, achter Lekdijk 156’

Datum:

18 april 2023

Versie:

1.0

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Zienswijzen	5
2.1 Volgnummer 1	5
3. Ambtshalve wijzigingen	13

1. Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden achter Lekdijk 156 te Langerak. Het bestemmingsplan maakt de vestiging van een fasehuis/kamertraining met twee bedrijfswoningen mogelijk in de bestaande schuur waar voorheen een antiekhandel gevestigd was.

Zienswijzen

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 6 oktober 2022 bekend gemaakt (Gemeentebblad nr. 438408) dat het ontwerpbestemmingsplan 'Langerak, achter Lekdijk 156' (NL.IMRO.1978.BPachLekdijk156LGR-ON01) vanaf 7 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage ligt. Gedurende deze termijn kon eenieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze naar voren brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Er zijn geen inspraakreacties vanuit de overlegpartners ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en is ontvankelijk. In hoofdstuk 2 van de voorliggende 'Nota zienswijzen' is de zienswijze inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het bestemmingsplan op bepaalde punten gewijzigd. In de ambtshalve wijzigingen (hoofdstuk 3) zijn de wijzigingen aangegeven.

Leeswijzer

De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft. In het laatste hoofdstuk zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

2. Zienswijzen

2.1 Volgnummer 1

#	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Doelgroep Indiener vraagt zich af hoe is gewaarborgd dat de jongeren die in het fasehuis komen geen drugsproblematiek hebben. Indiener stelt dat niet is gemotiveerd hoe dit voorkomen gaat worden en wat de handelswijze zal zijn als dit zich zal voordoen. Indiener stelt daarnaast dat onvoldoende is gemotiveerd en onderbouwd of de jongeren op deze plek geholpen zijn als er weinig doorstroommogelijkheden zijn.	Algemeen De initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd om de vraag naar dit initiatief te verkennen. Het plan is onder andere besproken met de Serviceorganisatie Jeugd (SOJ). Uit deze inventarisatie blijkt dat de vraag erg groot is naar een voorziening voor jongeren die nog niet zelfstandig kunnen wonen in de gemeente. Een dergelijke voorziening is nu nog niet aanwezig in onze gemeente en is een welkome aanvulling. Bij verwezenlijking van dit plan kan deze jongerendoelgroep geholpen worden binnen de gemeente Molenlanden. De initiatiefneemsters zijn werkzaam in de zorgsector. De initiatiefneemsters zullen in het gebouw wonen om de jongeren te begeleiden en te verzorgen en om 24-uurszorg te kunnen verlenen. De initiatiefneemsters zullen een contract aangaan met de SOJ. De SOJ stelt kwaliteitseisen aan de voorziening voordat een contract wordt aangegaan. Als het contract aangegaan is en de omgevingsvergunning te zijner tijd is verleend en onherroepelijk is geworden, kan de plaatsing van jongeren via deze serviceorganisatie geregeld worden. Het uitgangspunt is om alleen jongeren te plaatsen die uit Molenlanden komen. De jongeren gaan via de SOJ geplaatst worden bij dit initiatief. Deze organisatie zorgt ervoor dat de jongeren die hier geplaatst worden geboren zijn en woonachtig zijn in Molenlanden. Dit is ook het uitgangspunt van de initiatiefneemster. Bekend is namelijk dat in onze gemeente behoefte is aan deze voorziening en het streven is om de jongeren zo dicht mogelijk bij de	Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Toelichting De toelichting is tekstueel uitgebreid in §2.2.1 Regels Het begrip ‘fasehuis en/of kamertraining’ is opgenomen aan de begrippenlijst. Daarmee is duidelijk wat er valt onder dit begrip. Hierin is ook opgenomen dat jongeren met drugsproblematiek vallen onder de contra-indicatie.

		oorspronkelijke woonplaats te plaatsen. Dat de jongeren moeten zijn geboren en woonachtig zijn in de gemeente Molenlanden om aanspraak te kunnen maken op de aangeboden zorg, kan echter niet juridisch verplicht worden gesteld. Daardoor kan het in praktijk voorkomen dat ook jongeren buiten de gemeentegrenzen geholpen zullen worden. Maar zoals aangegeven wordt vanuit de SOJ als uitgangspunt genomen dat alleen jongeren uit Molenlanden aanspraak zullen maken op de aangeboden zorg, mede ook omdat het streven is om de jongeren zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke woonplaats te helpen. <u>Drugsproblematiek</u> De initiatiefnemers willen jongere helpen die vanuit hun thuissituatie niet meer thuis kunnen wonen. De jongere worden in het fasehuis / kamertraining geleerd om zelfstandig te kunnen wonen en te functioneren in de maatschappij. Jongeren met een drugsverslaving vallen onder de contra-indicatie, wat wil zeggen dat de zorg niet is bedoeld voor deze doelgroep. Dit is echter niet juridisch-planologisch vastgelegd in dit bestemmingsplan, omdat dit niet ruimtelijk relevant is. <u>Doorstroombmogelijkheden</u> Zodra er een jongere binnenkomt, wordt bekeken wat hij of zij nog moet leren en zodoende in welke fase hij of zij zal beginnen. Wanneer de jongere nog veel moet leren voor wat betreft het zelfstandig wonen, dan komt de jongere in het 'fasehuis-traject' terecht. Daarbij krijgt de jongere een intensieve begeleiding en meer hulp bij verschillende zaken. Mocht de jongere na een bepaalde tijd toe zijn aan een traject waarbij de jongere meer zelfstandig aan de slag moet (kamertraining), dan blijft de jongere in zijn eigen kamer, maar verandert de vorm van begeleiding. Omdat de	
--	--	---	--

		jongeren bij het doorstromen naar een kamertraining in hun eigen kamer kunnen verblijven, ontstaat er geen probleem bij het doorstromen.	
b.	Bestemming Indiener geeft aan dat door de bestemming 'Maatschappelijk' op te nemen, er naast het fasehuis ook andere maatschappelijke functies mogelijk zijn. Indiener vindt deze bestemming onnodig breed. Verder geeft indiener aan dat voor een eventuele functiewijziging naar een andere maatschappelijke activiteit niet altijd een vergunning noodzakelijk is en hij daardoor moeilijker tegen een functiewijziging op kan komen.	De bestemming 'Maatschappelijk' is nodig om het initiatief positief te bestemmen. De gemeente heeft voor wat betreft de bijbehorende mogelijkheden aangesloten bij het moederplan. Indiener stelt terecht dat daardoor ook andere maatschappelijke functies dan een fasehuis en/of kamertraining mogelijk zijn. De gemeente is echter wel van mening dat het bestemmingsplan zo moet worden ingestoken, dat ook een vervolgfunctie mogelijk moet worden gemaakt als de beoogde functie in de toekomst stopt. Maar de gemeente is het met indiener eens dat de mogelijkheden nu te breed zijn ingestoken. Kern van het plan is om op de locatie een fasehuis/kamertraining toe te staan. De bestemmingsomschrijving in de regels is hierop aangepast. Hierdoor zijn nutsbedrijven, activiteiten voor godsdienstuitoefening(para)medische, sociale en culturele activiteiten en daarmee vergelijkbare niet-commerciële activiteiten en onderwijs niet meer direct toegestaan. De gemeente wil bij een eventuele functiewijziging in de toekomst wel dergelijke activiteiten kunnen toestaan. Derhalve zijn deze activiteiten opgenomen in een binnenplanse afwijking. Daardoor kunnen dergelijke activiteiten alleen plaatsvinden middels een omgevingsvergunning. Als voorwaarde is opgenomen dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig mag worden aangetast, er wordt voldaan aan de geldende parkeernormen en de wijziging milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn.	Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. <u>Regels</u> Artikel 3.1 lid a en b zijn vervangen door een nieuw lid: a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - fasehuis/kamertraining': een fasehuis en/of kamertraining met maximaal 6 zorgeenheden; Binnenplanse afwijking is toegevoegd binnen de bestemming 'Maatschappelijk': Afwijken van de gebruiksregels <i>Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in 3.1 onder a, voor het toestaan van andere maatschappelijke activiteiten zoals nutsbedrijven, godsdienstuitoefening, onderwijs, (para)medische, sociale en culturele activiteiten en daarmee vergelijkbare niet-commerciële activiteiten mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:</i> a. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast; b. voldaan wordt aan de geldende parkeernormen; c. de wijziging dient milieuhygiënisch

		Overige kleinschalige beroepen- en bedrijven aan huis zijn bij vrijwel alle (bedrijfs)woningen in het grondgebied van de voormalige gemeente Liesveld toegestaan. De gemeente sluit hierbij aan en ziet niet in waarom voor deze 2 bedrijfswoningen in dit plan een uitzondering zou moeten gelden. De gemeente stimuleert verblijfsrecreatievoorzieningen binnen de gemeente, door onder andere verblijfsrecreatie mogelijk te maken in bestemmingsplannen. Een bed & breakfast is een kleinschalige verblijfsrecreatievoorziening. Omdat de uitstraling naar de omgeving van een dergelijke voorziening klein is, vindt de gemeente het passend om deze mogelijkheid te bieden in het bestemmingsplan. Ook hier geldt dat bij een aanvraag aangetoond moet worden dat wordt voldaan aan de opgenomen voorwaarden.	<i>inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheid en.</i>
c.	<u>Verkeer</u> Indiener geeft aan dat het plan miskent dat er geen significante gevolgen zijn nu zelfs een kleine toename in verkeer aantrekkende werking problemen kan opleveren voor het parkeren van auto's aan de dijk. Daarnaast ook in relatie tot de brede maatschappelijke bestemming, is onvoldoende de parkeerbehoefte uiteengezet.	<u>Parkeren</u> Het plan is getoetst aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. De specifieke functie die dit plan mogelijk maakt is niet opgenomen in de Nota, waardoor is aangesloten bij een vergelijkbare zorgfunctie. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan de Nota. Het plan voorziet in een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen, welke volledig op eigen terrein opgelost kan worden. Er hoeft daardoor ook niet geparkeerd te worden langs de dijk. In het vigerend bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Molenlanden' is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling is overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, zodat de parkeerregeling blijft gelden. Door deze regeling kan een omgevingsvergunning slechts door de gemeente worden verleend indien is aangetoond dat in voldoende mate	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		kan worden voorzien in ruimte voor parkeren, waarbij getoetst wordt aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020. Daarmee is het oplossen van de parkeerbehoefte ook juridisch-planologisch geborgd. <u>Verkeersgeneratie</u> In het plan is de verkeersgeneratie berekend van het plan. Dit komt uit op 20 verkeersbewegingen per etmaal. De gemeente heeft geoordeeld dat dit geringe aantal opgevangen kan worden door de Lekdijk. Om te beoordelen of het plan voorziet in een toename in het aantal verkeersbewegingen, dient de verkeersgeneratie van wat planologisch mogelijk was inzichtelijk gemaakt te worden. In het vigerend bestemmingsplan is een circa 300 m² grote aanduiding 'specifieke vorm van wonen – antiekhandel' opgenomen, waarbinnen een antiekhandel is toegestaan. De CROW-publicatie, waarmee de verkeersgeneratie berekend kan worden, heeft deze specifieke functie niet opgenomen. Derhalve is aangesloten bij de functie met de laagste verkeersgeneratie in het buitengebied. Dit betreft de categorie 'woonwarenhuis/ woonwinkel' en heeft een verkeersgeneratie van 9,75 bewegingen per 100 m² bvo. Uitgaande van een bvo van 300 m² betekent dit een verkeersgeneratie van 29 verkeersbewegingen. Daarmee wordt gesteld dat het plan niet voorziet in een toename in het aantal verkeersbewegingen, maar juist in een afname. De brede maatschappelijke bestemming is aangepast, zie beantwoording bij reactie b. Eén van de voorwaarde om een eventuele andere functie toe te staan is dat het woon- en leefklimaat niet aangetast mag worden. Een functie met een	
--	--	---	--

		aanzienlijk hoge toename in het aantal verkeersbewegingen zou kunnen leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, waardoor de omgevingsvergunning voor een dergelijke functie niet kan worden verleend.	
d.	<u>Geluid- en verkeersoverlast</u> Indiener stelt dat de ontsluiting langs zijn woning loopt en hij verwacht dat er meer verkeersbewegingen ontstaan en daardoor ook meer geluidsoverlast. Mede omdat jongeren scooters hebben. Indiener is van mening dat in het plan hier te weinig rekening mee is gehouden.	Zoals in de beantwoording onder c. aangeven, voorziet het plan niet in een planologische toename van het aantal verkeersbewegingen. Ook in de huidige bestemming (detailhandel) zouden deze verkeersbewegingen met zich mee kunnen brengen. Daarnaast blijft uit §2.2.2 van de toelichting dat de verkeersgeneratie 20 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Een dergelijke verkeersgeneratie kan redelijkerwijs niet leiden tot onevenredige geluidhinder. Verder is het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst aan het aspect bedrijven- en milieuzonering, waarbij gebruik is gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-Handreiking. Daarbij wordt getoetst aan de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De VNG-Handreiking heeft geen richtafstanden opgenomen voor een fasehuis/kamertraining. Derhalve is aangesloten bij categorieën die vergelijkbaar zijn. Gekozen is voor de zwaarste richtafstanden uit de categorieën 'verpleeghuis' en 'kinderopvang'. Het plan voldoet aan deze richtafstanden en daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
e.	<u>Veiligheid</u> Indiener stelt dat het gebouw niet goed bereikbaar is voor hulpdiensten met grote voertuigen.	Om de bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten met grote voertuigen inzichtelijk te maken, is door Adcim een verkeerssimulatie/rijcurve van een brandweerwagen opgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied bereikbaar is voor hulpdiensten met grote voertuigen.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		Bij de omgevingsvergunningaanvraag zal tevens een beoordeling op dit punt plaatsvinden, ook met betrekking tot brandveiligheid.	
f.	<u>Ontsluiting</u> Indiener geeft aan dat de ontsluiting plaatsvindt over een gedeelde oprit naar de Lekdijk. Er is sprake van een recht van overpad. Indiener geeft aan dit recht van overpad niet zondermeer te willen handhaven voor de nieuwe functie en er daarom gekeken had moeten worden naar een alternatieve ontsluiting.	Er is gekeken naar een westelijke ontsluitingsmogelijkheid naar de Slotlaan. Voor de gemeente is dit geen optie omdat deze vorm van ontsluiten zorgt voor een negatieve landschappelijke impact. Er wordt namelijk op deze manier een strook van het weidegebied weggenomen, hetgeen de gemeente niet wenselijk acht. Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande oprit naar de Lekdijk. Een deel van deze oprit is in eigendom van indiener. Uit de notariële akte waarin de erfdienstbaarheid is opgenomen, is beschreven dat de ontsluiting van indiener gebruikt mag worden ten behoeve van onder andere het kadastrale perceel waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. Daardoor mag en kan de ontsluiting op de Lekdijk gebruikt worden.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
g.	<u>Rust en veiligheid omgeving</u> Indiener geeft aan dat de rust en de veiligheid van de omgeving niet is gewaarborgd.	Zie beantwoording d. en e.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
h.	Indiener stelt dat niet voldoende is onderbouwd dat het plan ten goede komt aan de beoogde groep jongeren.	Met het plan wordt een plek/voorziening geboden aan jongeren die vanuit hun thuissituatie niet bij hun ouders kunnen wonen. Op dit moment is daar geen instantie voor in de gemeente Molenlanden. Om Molenlandse jongeren die in deze doelgroep vallen te helpen binnen hun eigen gemeente, is dit plan een welkome aanvulling. Er is behoefte naar een dergelijke voorziening in de gemeente Molenlanden.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

		Zie tevens beantwoording a.	
i.	Daarnaast geeft indiener aan dat onvoldoende is onderzocht wat de invloed van de jongeren vanuit het fasehuis is op de omgeving en de invloeden van de omgeving op de jongeren in het fasehuis.	Het plan is getoetst aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Daarbij is uitgegaan dat het fasehuis / kamertraining zowel aan te merken is als een milieugevoelige functie als een milieubelastend object. Zodoende is er gekeken wat de invloed is van het fasehuis / kamertraining op de omgeving en wat de invloed is van bestaande functies op het fasehuis / kamertraining. Geconcludeerd is dat er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-Handreiking en daardoor sprake is van een acceptabele situatie. Zie tevens beantwoording d.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
j.	Bijlage Indiener heeft als bijlage bij de zienswijze een mail naar de wethouder toegevoegd.	In de bijlage van de zienswijze zijn geen overige zienswijzen tegen het plan opgenomen. Indiener refereert in deze mail onder andere naar zijn eigen principeverzoek. De gemeente wil bij deze aangegeven positief te hebben gereageerd op het principeverzoek, maar dat indiener op eigen kosten een bestemmingsplan moet uitvoeren, zoals ook de initiatiefnemers van dit plan hebben gedaan.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

#	Wijziging
Volgnr. 1, reactie a	Toelichting: - Planbeschrijving is in §2.2.1 tekstueel uitgebreid. Regels - Begrip ‘fasehuis en/of kamertraining’ is toegevoegd met de volgende begripsomschrijving: <i>Maatschappelijke zorgfunctie gericht op het zelfstandig leren wonen en functioneren in de maatschappij onder begeleiding van een begeleider en/of zorgprofessional, waarbij patiënten voor onbepaalde tijd in woon-zorgeenheden verblijven.</i>
Volgnr. 1, reactie b.	Regels - Artikel 3.1 lid a en b zijn vervangen door een nieuw lid: <i>a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - fasehuis/kamertraining': een fasehuis en/of kamertraining met maximaal 6 zorgeenheden;</i> - Binnenplanse afwijking is toegevoegd binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’: Afwijken van de gebruiksregels <i>Artikel 3.4.2 Andere maatschappelijke activiteiten</i> Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in artikel 3 lid 1, voor het toestaan van andere maatschappelijke activiteiten zoals nutsbedrijven, godsdienstuitoefening, onderwijs, (para)medische, sociale en culturele activiteiten en daarmee vergelijkbare niet-commerciële activiteiten mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: <i>a. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;</i> <i>b. voldaan wordt aan de geldende parkeernormen;</i> <i>c. de wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.</i>
Algemeen	In §2.2.1 van de toelichting was per abuis twee keer een passage opgenomen over de ontsluiting. De eerste passage is verwijderd.
Algemeen	In §4.5 van de toelichting was op afbeelding 16 een woonbestemming ingetekend in het plangebied, dit had een maatschappelijke bestemming moeten zijn. Dit is aangepast.
Algemeen	Om de definitie van een zorgeenheid te verduidelijken, is het begrip ‘zorgeenheid’ opgenomen met de volgende definitie: <i>Woonruimte, zijnde een niet zelfstandige woning, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van personen die (intensieve 24-uurs)zorg nodig hebben. Het aantal bewoners van 1 verzorgingswooneenheid bedraagt maximaal 1.</i>

